

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Карелия в составе:***

рассмотрев в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») жалобу ООО «Глобус» (вх.№5687 от 29.11.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 10:01:0120108:89 и 10:01:0030113:170 для обслуживания автотранспорта (извещение №021118/18283703/01 от 02.11.2018, лоты №2 и №3, сайт www.torgi.gov.ru),

в отсутствие представителя ООО «Глобус», в присутствии представителя Организатора торгов – Т** Г.Е. (доверенность от 02.12.2018),

УСТАНОВИЛА:

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», уведомление о поступлении жалобы, месте и времени её рассмотрения (№04-45/51-2018/4798 от 03.12.2018) направлено Заявителю и Организатору торгов по электронной почте. Рассмотрение жалобы назначено на 10.12.2018 в 10:00, состоялось в указанное время.

Доводы жалобы ООО «Глобус» сводятся к тому, что Организатором торгов намерено, искусственно занижена рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 10:01:0120108:89 и 10:01:0030113:170.

Учитывая изложенное, Заявитель просит признать жалобу обоснованной, выдать Организатору торгов предписание о проведении оценки рыночной стоимости вышеуказанных земельных участков, устранить нарушения и провести новый аукцион в отношении обжалуемых лотов.

В уведомлении о поступлении жалобы №04-45/51-2018/4798 от 03.12.2018 ООО «Глобус» было предложено указать на конкретные нормы действующего законодательства, которые были нарушены Организатором торгов, а также обосновать каким образом действия Организатора торгов по формированию стоимости спорных земельных участков нарушают права и законные интересы Заявителя, учитывая нахождение Общества в Реестре недобросовестных участников аукциона.

На дату рассмотрения жалобы от ООО «Глобус» каких-либо пояснений не поступило.

Организатор торгов представил письменные возражения на жалобу (исх. от 05.12.2018, вх.№5810 от 05.12.2018), считает доводы Заявителя необоснованными.

В ходе рассмотрения жалобы Комиссией Карельского УФАС России установлено следующее.

На официальном сайте www.torgi.gov.ru размещено информационное сообщение №021118/18283703/01 от 02.11.2018 о проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков и по продаже земельных участков, расположенных на территории Петрозаводского городского округа (8 лотов).

Организатор торгов - ГКУ РК «Управление земельными ресурсами».

Основание проведения аукциона - распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 19.10.2018 №2440-м/20р, №2439-м/20р, от 18.10.2018 №2422-м/20р, от 12.10.2018 №2396-м/20р, от 29.10.2018 №2521-м/20р, №2522-м/20р, от 23.10.2018 №2466-м/20р.

Обжалуемые лоты:

Лот №2 - земельный участок из земель населенных пунктов, КН 10:01:0120108:89, вид разрешенного использования – «для эксплуатации гостевой автостоянки, благоустройства и озеленения территории». Ограничения и обременения: без права возведения объектов капитального строительства, объектов недвижимости. Местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе здания №2Б по бул. Интернационалистов. Площадь земельного участка: 461 кв. м, **Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка: 556 000,00 руб.** «Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 16 680,00 руб. Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 111 200,00 руб.

Лот №3 - земельный участок из земель населенных пунктов, КН 10:01:0030113:170, вид разрешенного использования – «Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, зелёные насаждения, территориальная зона Ор. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки районного значения». Ограничения и обременения: без права возведения объектов капитального строительства, объектов недвижимости. Установлены ограничения в использовании земельного участка в связи с его частичным расположением в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы водного объекта - оз. Онежское, предусмотренные ст.65 Водного кодекса Российской Федерации, в связи с расположением земельного участка в границах второго пояса санитарной охраны источника водоснабжения, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», а также в связи с расположением земельного участка в зоне композиционного регулирования застройки, предусмотренные ст. 74 Правил землепользования и застройки г. Петрозаводска в границах Петрозаводского городского округа. Местоположение: Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса. Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового

квартала 10:01:03 01 13. Площадь земельного участка: 7785 кв. м, **Начальная цена предмета аукциона по продаже земельного участка: 473 000,00 руб.** «Шаг аукциона», который остается неизменным на протяжении всего аукциона: 14 190,00 руб. Сумма задатка, вносимого для участия в аукционе: 94 600,00 руб.

Прием заявок: с 03.11.2018 по 03.12.2018.

Дата проведения аукциона: 10.12.2018.

Заслушав доводы представителя Организатора торгов, изучив представленные на рассмотрение жалобы материалы, Комиссия Карельского УФАС России пришла к следующим выводам.

Статьей 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» установлен порядок рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров.

Согласно части 1 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» по правилам настоящей статьи антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством РФ, признаны несостоявшимися.

Согласно части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции» действия (бездействие) организатора торгов могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, **если обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.**

Возможность обращения с жалобой лица, не подававшего заявку на участие в торгах определяется наличием реального (а не мнимого, предполагаемого) нарушения или действительной угрозы правам или законным интересам заинтересованного лица, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате не соблюдения порядка организации и проведения торгов. В связи с этим жалоба такого лица должна содержать фактическое обоснование возникновения у него права обратиться в антимонопольный орган с такой жалобой за защитой конкретных нарушенных прав, поскольку круг таких лиц законодателем ограничен в части 2 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем, ООО «Глобус», не являющееся участником аукциона, не указало каким образом действия Организатора торгов, связанные с проведением обжалуемых торгов, могут ущемлять или нарушать права и законные интересы Общества.

Более того, Решением Карельского УФАС России №РНУ07-2018/3199 от 07.08.2018 сведения в отношении ООО «Глобус» включены в Реестр недобросовестных участников аукциона, соответственно, Общество не могло принимать участие в обжалуемом аукционе.

Порядок подготовки, организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен статьями 39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 12 статьи 39.11 (далее - ЗК РФ) начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается **по выбору уполномоченного органа** в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного пунктом 15 настоящей статьи.

Таким образом, уполномоченному органу предоставлено право выбора начальной цены предмета аукциона от кадастровой или рыночной стоимости земельного участка.

При организации аукциона по предоставлению земельных участков с кадастровыми номерами 10:01:0120108:89, 10:01:0030113:170 было принято решение об установлении начальной цены указанных земельных участков в размере рыночной стоимости.

Согласно отчету № 18/186, подготовленному ИП Хомиченко А.Г., рыночная стоимость земельного участка с КН 10:01:0120108:89 составляет 556 000 руб. Согласно отчету № 4503, подготовленному ООО фирма «Карельская Оценочная Компания», рыночная стоимость земельного участка с КН 10:01:0030113:170 составляет 473 000 руб.

Таким образом, установление начальной цены предмета аукциона по продаже земельных участков с КН 10:01:0120108:89, 10:01:0030113:170, указанной в извещении о проведении аукциона № 021118/18283703/01, было осуществлено в соответствии с требованиями ЗК РФ.

На заседании Комиссии Карельского УФАС России также было установлено, что на участие в торгах по обжалуемым лотам поступило 5 заявок, соответственно, торги являются конкурентными; при этом жалоб от реальных участников торгов в Карельское УФАС России не поступало.

На основании вышеизложенного и руководствуясь частью 20 статьи 18.1 ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Карельского УФАС России,

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «Глобус» (вх.№5687 от 29.11.2018) на действия Государственного казенного учреждения Республики Карелия «Управление земельными ресурсами» при проведении аукциона по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 10:01:0120108:89 и 10:01:0030113:170 для обслуживания автотранспорта (извещение №021118/18283703/01 от 02.11.2018, лоты №2 и №3, сайт www.torgi.gov.ru) **необоснованной.**

Заместитель
председателя
Комиссии

Члены Комиссии

Решение может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его принятия.